ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

aménagement du littoral

Question écrite n° 28323

Texte de la question

M. Jean-Marc Ayrault souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la clarification de la législation relative à la délivrance des actes d'urbanisme dans les zones urbanisées proches du littoral. Cette clarification est souhaitée par des maires et des entreprises de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, en particulier en Loire-Atlantique. Ainsi l'absence de précision dans les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme relatif aux zones urbanisées proches du rivage créé de l'instabilité juridique. Ce manque de clarté entraîne de nombreux litiges et contentieux devant les tribunaux, ainsi que l'annulation tardive de nombreuses délivrances de permis de construire. Selon eux, il serait nécessaire d'améliorer la compatibilité des règles d'urbanisme et des exigences à la fois du développement économique et de la protection de l'environnement, en particulier du littoral. Afin de garantir un développement durable dans les zones urbanisées proches du littoral, il lui demande quelles mesures il compte prendre afin d'améliorer le cadre juridique dans ce domaine.

Texte de la réponse

L'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme n'autorise, dans les « espaces proches du rivage », que des « extensions limitées de l'urbanisation ». Cette autorisation est soumise à certaines conditions. La bonne application de cet article suppose que soient bien définies au préalable les notions « d'extension de l'urbanisation », « d'extension limitée de l'urbanisation » et « d'espaces proches du rivage ». Toute construction nouvelle au sein d'une zone déjà urbanisée ne doit pas être considérée, a priori, comme une « extension de l'urbanisation ». Ainsi, la construction d'un immeuble nouveau, dans un quartier déjà urbanisé, respectant la forme urbaine existante et présentant une densité analogue à celle du reste du quartier, ne constitue pas une « extension de l'urbanisation » (Conseil d'État du 9 juin 2004 commune de Roquebrune-Cap-Martin). En revanche, constitue une « extension de l'urbanisation », un projet important situé dans un espace peu construit (CE, 24 mai 1996, société du port de Toga, rec. p. 174, s'agissant d'un vaste ensemble de thalassothérapie avec hôtel ; CE, 27 septembre 1999, commune de Bidard, rec. p. 282, s'agissant de la construction d'un ensemble important de logements situés à moins de 300 mètres du rivage dans une partie déjà limitée de la commune). Dès lors qu'un projet est considéré comme une « extension de l'urbanisation », son caractère « limité » doit être vérifié. Pour cela, la jurisprudence tient compte des caractéristiques du secteur avoisinant. Selon les cas, des projets d'une surface de plancher de 8 000 à 14 000 mètres carrés ont été considérés comme des « extensions limitées de l'urbanisation ». Pour définir la notion « d'espace proche du rivage », le Conseil d'État, par un arrêt du 3 mai 2004 (Mme Barrière, n° 251354 à publier aux tables du recueil Lebon) a considérablement clarifié la façon dont il convenait de combiner les différents critères d'appréciation (la distance du rivage, l'existence d'une covisibilité et la nature des espaces séparant le terrain de la mer). En l'espèce, il a estimé qu'un terrain situé à 800 mètres de la mer ne pouvait être qualifié d'espace proche du rivage dans la mesure où il était séparé de la mer par des espaces urbanisés et n'était pas visible de la mer. Pour être autorisé dans un « espace proche du rivage », un projet, présentant le caractère d'une « extension limitée de l'urbanisme », doit avoir été prévu dans un schéma de cohérence territoriale (SCoT). En l'absence de schéma, il doit être prévu par un plan local

d'urbanisme et justifié par la configuration des lieux ou par la nécessité de la proximité immédiate de la mer. À défaut, il fait l'objet d'une délibération du conseil municipal et d'un accord du préfet après avis de la commission des sites. Le Gouvernement ne souhaite pas que la loi littoral soit modifiée. Le développement des SCoT dans les communes littorales devrait apporter des solutions au problème d'insécurité juridique. Il permet de planifier l'urbanisation tout en respectant l'équilibre entre protection et développement.

Données clés

Auteur : M. Jean-Marc Ayrault
Circonscription : Loire-Atlantique (3e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 28323
Rubrique : Mer et littoral
Ministère interrogé : équipement, transports et logement
Ministère attributaire : équipement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 10 novembre 2003, page 8578
Réponse publiée le : 9 novembre 2004, page 8856